



Denominazione
Portinari Salvati

UTOE 12

ubicazione
via del Corso, via dello Studio, via dei Bonizzi

SUL esistente stimata
10.300 mq

SUL di progetto
10.300 mq

destinazioni d'uso di progetto
*residenziale comprensiva degli
esercizi commerciali di vicinato
80%*

*direzionale comprensiva delle attività
private di servizio
20%*

modalità d'intervento
*Intervento edilizio diretto
convenzionato*

normativa urbanistica



DESCRIZIONE

L'intervento di trasformazione interessa la maggior parte di un complesso immobiliare prevalentemente costituito da Palazzo Portinari Salviati, quest'ultimo risalente al XV secolo ed attribuito al Michelozzo, in parte notificato ai sensi del DLgs 42/2004. Il complesso è costituito da più corpi di fabbrica distinti, con caratteristiche architettoniche ed altezze diverse, ed interessa gran parte dell'isolato in cui è inserito. Per lo più utilizzato negli ultimi anni come agenzia bancaria del Monte dei Paschi di Siena, con presenza di sportelli al piano terra ed uffici ai piani superiori, risulta interessato da interventi di restauro e recupero funzionale derivanti dal deposito di alcune SCIA nel 2011, non ancora terminati, che prevedono il cambio di destinazione d'uso ad abitazione dei piani superiori con la realizzazione di circa 40 appartamenti. Viste le caratteristiche proprie del complesso e gli atti già depositati, l'obiettivo della trasformazione è quello di proseguire con le modifiche già intraprese e consentire il mutamento dalla prevalente destinazione direzionale verso un'opportuna percentuale di destinazione d'uso residenziale, il cui insediamento è sempre auspicato nel nucleo storico UNESCO.

PARAMETRI/TIPI DI INTERVENTO

Restauro e risanamento conservativo con i limiti dell'ambito di appartenenza

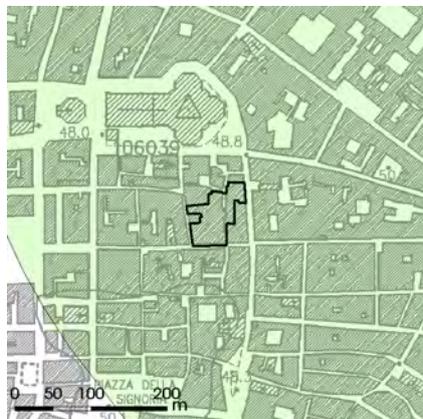
PRESCRIZIONI SPECIFICHE/COMPENSAZIONI

L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- reperimento dei parcheggi stanziali nella misura stabilita dall'art.22
- compensazione per l'impatto generato dalla modifica della destinazione d'uso secondo quanto disciplinato dall'art.16
- verifica preliminare sulle possibili opere/elementi della rete ecologica da realizzare in alternativa alla corresponsione della compensazione.

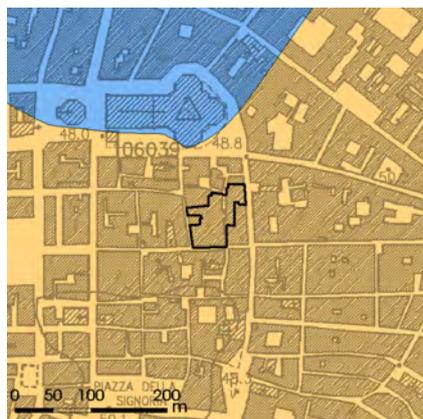
fattibilità idraulica, geologica, sismica

PERICOLOSITÀ



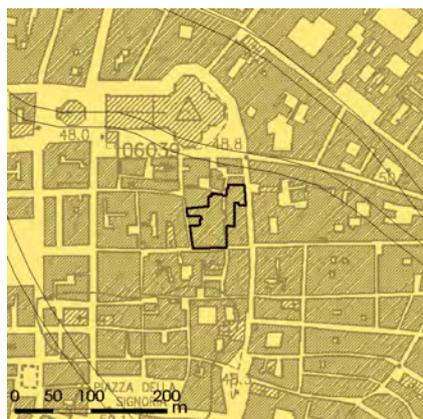
PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



PERICOLOSITÀ SISMICA

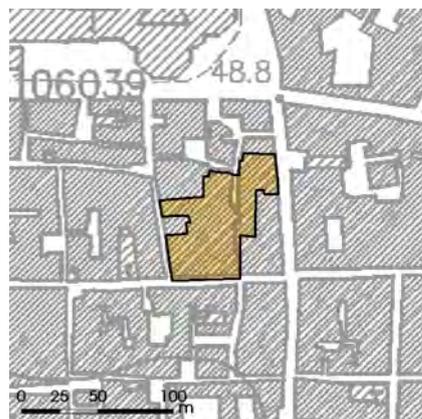
1 2 3 4 3* 3**

FATTIBILITÀ



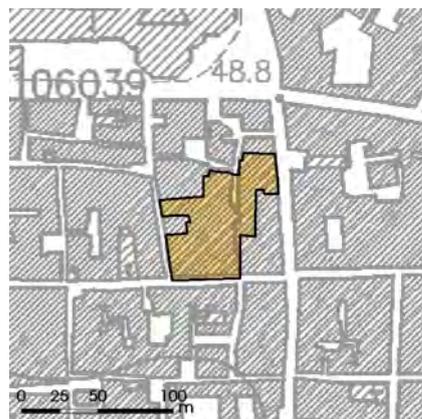
FATTIBILITÀ GEOLOGICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ IDRAULICA

1 2 3 4



FATTIBILITÀ SISMICA

1 2 3 4

ASPETTI GENERALI

Geologia - litologia affiorante

Alluvioni recenti (limi sporchi)

Idrogeologia

Vulnerabilità: molto elevata

Sismica

Profondità substrato da pc (m): 0 - 25

Fattore di Amplificazione: 1,5 - 1,6

CLASSI PERICOLOSITÀ COMPARTO

Pericolosità Geologica

PG2 media

Pericolosità Idraulica

PI3 elevata

Pericolosità Sismica

PS3 elevata

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Prescrizioni di natura geologica

Art.74

Prescrizioni di natura idraulica

Art.75

Prescrizioni di natura sismica

Art.76

L'area rientra in zona suscettibile di instabilità dovuta a cedimenti differenziali per cui dovrà essere redatto un modello geologico-sismico di dettaglio al fine di definire le geometrie sepolte.

INTERVENTO	PERICOLOSITÀ		
	GEOLOGICA PG2	IDRAULICA PI3	SISMICA PS3
Restauro e risanamento conservativo	FG1	FI3	FS3

dotazioni e prescrizioni ecologiche e ambientali

LEGENDA

rete ecologica intraurbana
 nodi rete ecologica

A1	A2	A3	potenzialità ecologica: A - Bassa B - Media c - Alta
B1	B2	B3	
C1	C2	C3	
			fattore zoologico: 1 - Basso 2 - Medio 3 - Alto

Prossimità alla rete ecologica comunale **NO**

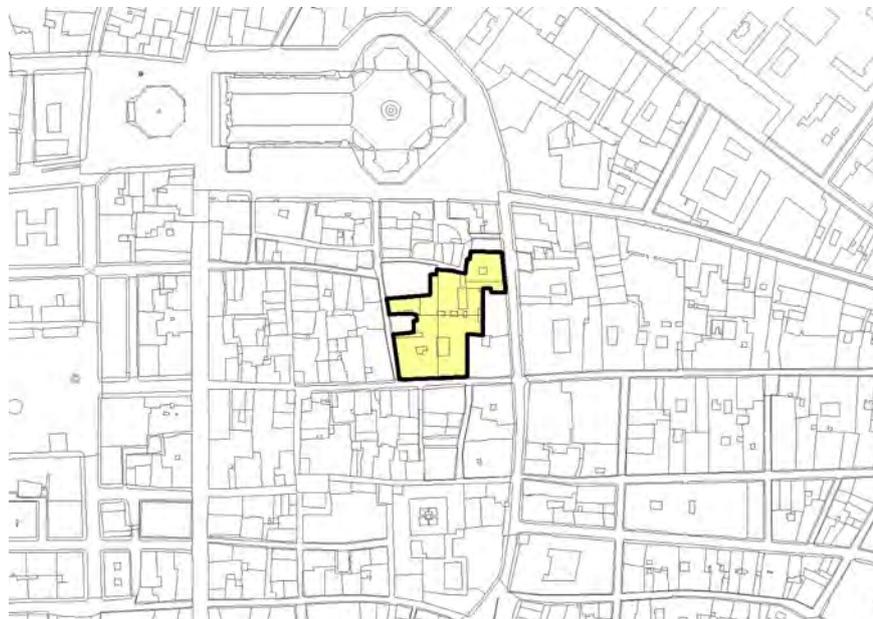
Presenza di spazi minimi per interventi ecologici **-**

Classi ecologiche del comparto:

POTENZIALITÀ ECOLOGICA	A - bassa
FATTORE ZOOLOGICO	1 - basso

note

DOTAZIONI DEL COMPARTO



PRESCRIZIONI DEL COMPARTO

L'area non è coinvolta nella rete ecologica intraurbana, pertanto non vi sono prescrizioni ecologiche e ambientali.